

**1. Allgemeines**

Bauvorhaben Erweiterung Kita Heerstraße, Wiesbaden-Nordenstadt

Bauherr Landeshauptstadt Wiesbaden  
Der Magistrat - Hochbauamt

Ansprechpartner vertreten durch das Hochbauamt 640210  
Frau Draeger-Küwen

Gemeinde Wiesbaden  
Gemarkung Nordenstadt  
Flur 2  
Flurstück 755/8  
Gebäudeklasse 3

**2. Historie | Bauzustand allgemein**

Die bestehende Kindertagesstätte wurde 1978 geplant und ca. 1981 fertiggestellt. Das Gebäude ist als eingeschossiger Bau in Schottenbauweise konzipiert. Die Gruppenräume sind mit Sparrendächern gestaltet, während untergeordnete Funktionszonen mit Flachdächern ausgestattet wurden. Das Gebäude weist aufgrund der Hangsituation einen Versprung um mehrere Stufen auf, d.h. der Eingangs- und Krippenbereich liegt nicht niveaugleich zum Elementarbereich. Das Gebäude ist bis auf die Satteldächer in Massivbauweise errichtet.

Bereits Mitte der 1980 er Jahre mussten die Holzdachstühle der Gruppenräume aufgrund gravierender Belastungen mit Lindan saniert werden. Im Zuge bzw. Nachgang zu diesen Sanierungsarbeiten wurden im Elementarbereich Spielebenen eingezogen, deren baurechtliche Genese zum heutigen Zeitpunkt nicht vollständig nachvollziehbar ist.

Die Galerieeinbauten genügen aktuellen brandschutztechnischen Sicherheitsbestimmungen nicht, die Entfluchtung der Spielebenen wird aufgrund der unterdimensionierten Rettungswege deutlich erschwert. Einsatzkräfte der Feuerwehr können die Treppen nicht mit Atemschutzgerät begehen. Baurechtlich führen die eingezogenen Galerien aus heutiger Sicht zur Einstufung des Gebäudes als sog. Sonderbau, die damalige Einstufung ist nicht abschließend geklärt. Die Einbauten müssen daher rückgebaut werden. Durch den Rückbau der Spielgalerien entstehen Flächendefizite in den Gruppenräumen, welche kompensiert werden müssen.

Im Zuge der Vorbereitung der notwendigen Erweiterungsmaßnahmen wurden erhebliche haustechnische Mängel festgestellt. Die Heizanlage ist teilweise altersanfällig, aufgrund der parallel organisierten Führung der Trinkwasser- und Heizwasserinstallation in gemeinsamen Unterflurkanälen unter der Bodenplatte wird das Trinkwasser stark aufgewärmt. Infolgedessen wurden bereichsweise Legionellen im Frischwassernetz detektiert.

### 3. Bauliche Defizite | Sanierungskonzept

Neben den bereits aufgeführten, gravierenden haustechnischen Mängeln ist festzustellen, dass die Gebäudesubstanz überwiegend sanierungsbedürftig ist.

Die statischen Heizflächen (Fußbodenheizung) sind noch im Originalzustand. Aufgrund der Alterung der Kunststoffrohre ist die ursprüngliche Standzeit der Verrohrung mit ca. 40 Jahren erreicht. Außerdem ist das Niederspannungsnetz den Anforderungen des heutigen Betriebes nicht mehr gewachsen.

Baulich sind folgende Punkte auffällig:

- Die großzügig gehaltenen Verglasungselemente und Fassaden entsprechen nicht mehr heutigen Standards an Wärmedämmung, Sonnenschutz und Luftdichtigkeit ( $U_w$ -Wert ca.  $3.0 \text{ W/m}^2\text{K}$ ).
- Die Satteldächer sind mit schwarzen Bitumenschindeln eingedeckt und weisen lediglich eine Dämmung von 80 mm Mineralwolle auf. Hierdurch werden die Gruppenräume im Sommer sehr stark aufgeheizt, die Energieverluste während der Heizperiode sind aufgrund der recht großen Flächenanteile der Dächer an der Außenhülle gravierend.
- Die Flachdächer sind unzureichend gedämmt, die Abdichtungsbahnen und insbesondere die zahlreichen Übergänge zu den Satteldächern sind sanierungsbedürftig.
- Die Außenwände sind nicht gedämmt.

Unter Berücksichtigung der o.g. Punkte erscheint eine Erweiterung der Elementarflächen ohne Durchführung einer gebäudetechnischen und energetischen Grundsanie rung nicht nachhaltig und sinnvoll, zumal durch den Rückbau der Galerieebenen bereits viele Eingriffe in die Bausubstanz notwendig werden, welche Sanierungsarbeiten am Dachgebälk, an Wänden und Fußböden erforderlich machen.

Es wird daher vorgeschlagen, folgende Sanierungsschritte durchzuführen:

#### 1 Ertüchtigung der Gebäudehülle

- Erneuerung der Dachflächen,
- Austausch der Fensterelemente,
- Verbesserung der U-Werte der Außenwände.

#### 2 Grundsanie rung Haustechnik (HLS) und ELT

- Rückbau und Neuaufbau der Fußbodenheizung/Heizestriche,
- Rückbau Sanie rung der Unterflurkanäle,
- Trennung Heiz- und Trinkwasserinstallation,
- Rückbau von Totleitungen;
- Rückbau und Neuaufbau der Niederspannungsinstallation.

**4. Entwurf | Konstruktion Anbauten und Erweiterungsflächen**

Die notwendigen Erweiterungen um drei Ruheräume sollen an Nord- und Westseite erfolgen. Die in Holzbauweise konzipierten Anbauten beinhalten jeweils einen zusätzlichen Ruheraum für die drei Gruppenräume sowie ein weiteres Gerätelager und eine Loggia in der Achse des Zentralflurs. Außerdem muss ein Sanitärraum im Elementarbereich zur Durchführung der Maßnahmen umgebaut werden. Für das Küchenpersonal fehlt ein angemessener Sanitärraum, welcher im Bestand ergänzt werden soll.

<b>Gründung</b>	Flachgründungsplatte als WU-Konstruktion, perimetergedämmt.
<b>Wände</b>	Holztafelbauweise, KVH, Innenverkleidung GKBi bzw. Gipsfaserplatten, Aussteifung Kronoply OSB4 oder Pfeleiderer Livingboard, 15 mm, Dämmung Zellulose (Isocell bzw. Isofloc oder glw.) WLS 038, 180 mm, Beplankung DHF nach statischer Erfordernis, 15 mm, Druckfeste Dämmung, Holzwolle-Leichtbauplatte, WLG 045, 100 mm, Holzleistenverkleidung Lärche horizontal verschraubt oder vernagelt, Gesamtaufbau ca. 375 mm  Anschlusswand zum Bestand, Massivholzwand 100 mm  Innere Wände Holztafelbauweise
<b>Dachkonstruktion</b>	Sichtbare Holzdeckenkonstruktion, Massivholzdecke 120 mm Behelfsabdichtung/Dampfsperre, Dämmung PUR WLS 024 120 mm, Aufkeilung oder Gefälledämmung, Abdichtung als Kunststoffbahn mit geringem sd-Wert auf Glasvlies-Trennlage. Die Ausführung erfolgt als harte Bedachung, bekiest.
<b>Fassade</b>	Fenster-Elemente in Holz-Aluminiumbauweise, Dreifachverglasung $U_g = 0,7 \text{ W/m}^2\text{K}$ ,
<b>Fußböden</b>	Abdichtung Bitumenschweissbahn, Aufdämmung PUR, Trittschalldämmung, Heizestrich auf Noppensystemplatte, Nutzbelag Gruppenräume und Flure Linoleum oder Kautschuk, Nutzbelag Sanitärräume Keramikbeläge/Fliesen.

**5. Haustechnik Erweiterungsflächen**

Heizung	Statisches Heizsystem (Fußbodenheizung); Die Erweiterungsflächen sollen an das bestehende bzw. neu aufgebaute Heizsystem angeschlossen werden.
Entwässerung	Die Regen- und Schmutzwasserentsorgung erfolgt innerhalb des Gebäudes im Trennsystem. Die genaue Anschlussführung an den Bestand bzw. ein ggf. erforderlicher Neuanschluss an das Kanalsystem muss noch festgelegt werden.
Lüftung/RLT	Die Versorgung der Gruppenräume bzw. Erweiterungsräume mit Frischluft erfolgt über Fensterlüftung, die durch den Umbau nun innenliegenden Bäder werden mechanisch belüftet.
Elektroinstallation	Beginnend von der bestehenden bzw. sanierten Niederspannungshauptverteilung des Bestandsgebäudes werden die Endstromkreise für Beleuchtung, Steckdosen und sonstige Verbraucher angedient.  Die notwendige Datenankopplung erfolgt ebenfalls auf diesem Weg.

**6. Außenanlagen**

Außenanlagen	Die Wegeführung und Gestaltung des Außengeländes bleibt weitgehend erhalten, die vorhandenen Hauptwege werden lediglich im Nordbereich des Gebäudes im Bereich der Anbauten modifiziert.
--------------	--